

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第579號

上訴人 錦昌股份有限公司

法定代理人 周德至

訴訟代理人 林信和律師

複代理人 呂明訓律師

被上訴人 周德粹

訴訟代理人 江信志律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國111年6月1日臺灣新北地方法院110年度重訴字第474號第一審判決提起上訴，本院於112年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分20000分之727、其上門牌新北市○○區○○路00號（同段2251建號）、50號（同段2252建號）、52號（同段2253建號，與前開建物合稱系爭建物）應有部分各2分之1，原登記為伊所有，嗣於民國102年11月19日以買賣為原因（新北市中和地政事務所〈下稱中和地政〉收件字號102年北中地登字第297730號，原因發生日期為102年9月30日）移轉登記予上訴人。又系爭土地應有部分20000分之3462（與上開應有部分、系爭建物合稱系爭不動產），原登記為伊所有，嗣於103年3月28日以買賣為原因（中和地政收件字號103年北中地登字第070290號，原因發生日期為103年3月3日）移轉登記予上訴人。惟伊長期旅居美國，於系爭不動產移轉期間均在國外未入境國內，無出售系爭不動產之意思表示、未與任何人成立買賣契約、亦無移轉系爭不動產所

有權之合意及行為；上訴人或訴外人周廷錦未經伊同意無權使用、盜用伊存放在上訴人公司之印鑑及其證明、身分證影本等文件，以買賣為原因將系爭不動產移轉登記為上訴人所有，為無權處分，伊拒絕承認上開買賣契約及物權移轉效力，上訴人所為處分不生效力，伊得依不當得利、侵權行為及所有權妨礙除去請求權，請求塗銷系爭不動產所有權移轉登記而返還其利益。爰依民法第179條、第184條第1項前段、第767條第1項中段等規定，擇一求為命：(一)上訴人應將系爭土地（應有部分20000分之727）、系爭建物（應有部分各2分之1），以中和地政收件字號102年北中地登字第297730號，於102年11月19日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷；(二)上訴人應將系爭土地（應有部分20000分之3462），以中和地政收件字號103年北中地登字第070290號，於103年3月28日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷之判決（原審為上訴人敗訴之判決，其提起上訴）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭土地（應有部分20000分之727）、系爭建物（應有部分各2分之1）係為兩造於102年9月30日簽立不動產買賣契約書（下稱甲契約）之買賣標的物，買賣價款總金額新臺幣（下同）305萬元，約定伊於簽約時給付280萬元，另於102年12月15日前支付尾款25萬元。伊依約分別於102年9月30日存入被上訴人所有彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰化銀行）台北分行、帳號0000000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶）280萬元，於102年11月19日辦妥不動產所有權移轉登記後，伊復於102年12月12日存入系爭帳戶25萬元。另系爭土地（應有部分20000分之3462）則為兩造於103年3月3日簽立不動產買賣契約書（下稱乙契約，與甲契約合稱系爭契約）之買賣標的物，買賣價款總金額904萬0179元，約定伊於簽約時給付全部價款。伊依約於103年3月3日簽約日存入系爭帳戶904萬0179元。系爭帳戶為被上訴人或其父即訴外人丁○○實際管理使用，系爭不動產買賣均有簽立契約

書、金流及地政機關過戶所需之各項證明書類，均屬合法有據。又伊係於57年間由周廷錦創立，股東為周廷錦、訴外人周范銀英（即周廷錦之配偶）、丁○○（即周廷錦之弟）、傅和珠（即丁○○之配偶）及其他家族成員；伊之法定代理人甲○○為周廷錦之子、被上訴人為丁○○之子，系爭土地重測前為新北市○○鄉○○段○○○○段0000地號土地，於63年2月28日登記為甲○○、被上訴人所有（應有部分各2分之1），當時二人皆未成年；87年間系爭建物竣工，因資金短缺而未登記為伊所有，乃登記為甲○○、被上訴人所有（應有部分各2分之1），是系爭不動產均為家族資產之一部，系爭不動產之移轉登記屬家族資產分配規劃，且由周廷錦、丁○○全權主導完成分配，被上訴人部分由其父丁○○全權代理，被上訴人對於102年間伊改組及家族間不動產移轉等事均知之甚詳且參與其中，況當時被上訴人之母傅和珠為伊之董事長、被上訴人現仍為伊之股東。縱簽立系爭契約時被上訴人與丁○○均不在國內，仍可透過傳真、電話、電子郵件等方式聯繫，或出具印鑑證明委託辦理，被上訴人辯稱其不在國內而完全不知情，實屬荒謬等語置辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第265、266頁）：

- (一)上訴人法定代理人甲○○係周廷錦之子，被上訴人之父丁○○為周廷錦之弟，被上訴人與上訴人法定代理人為堂兄弟。
- (二)系爭土地（應有部分20000分之727）及系爭建物（應有部分各2分之1），原登記於被上訴人名下，嗣於102年11月19日以買賣為原因（中和地政收件字號102年北中地登字第297730號，原因發生日期為102年9月30日）移轉登記予上訴人。
- (三)系爭土地（應有部分20000分之3462），原登記於被上訴人名下，嗣於103年3月28日以買賣為原因（中和地政收件字號103年北中地登字第070290號，原因發生日期為103年3月3日）移轉登記予上訴人。
- (四)丁○○於106年間以周廷錦及其配偶周范銀英、甲○○三人

01 為刑事被告，向臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）提
02 起侵占、行使業務登載不實文書等刑事告訴，經臺北地檢署
03 檢察官於108年1月19日以106年度偵字第22646號為不起訴處
04 分書、臺灣高等檢察署於108年2月15日以108年度上聲議字
05 第1360號處分書駁回告訴人即丁○○再議之聲請。

06 (五)系爭不動產於102年、103年間簽立系爭契約及辦理不動產所
07 有權移轉登記予上訴人時，被上訴人均不在國內。

08 四、得心證之理由：

09 被上訴人主張系爭不動產為伊所有，嗣分別於102年11月1
10 9、103年3月28日以買賣為原因，移轉登記予上訴人，惟伊
11 長期旅居美國，於系爭不動產移轉期間均在國外未入境國
12 內，未與上訴人成立系爭契約或達成移轉系爭不動產所有權
13 之合意及行為，係上訴人或周廷錦未經伊同意而盜用伊存放
14 在上訴人公司之印鑑及其證明、身分證影本等文件，以買賣
15 為原因將系爭不動產移轉登記為上訴人所有，爰依民法第17
16 9條、第184條第1項前段、第767條第1項中段規定，擇一請
17 求上訴人塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，為上訴人否
18 認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執事項，分述如下：

19 (一)系爭不動產土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買賣
20 移轉契約書、系爭契約之被上訴人印文，均為周廷錦所盜
21 蓋：

22 1.按文書內印章及作押既均屬真正，雖由他人代為立據而除有
23 確切反證外，自應推定為本人授權行為，如主張印章被盜用
24 應負舉證責任(最高法院95年度台上字第2943號裁判意旨參
25 照)。惟當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之
26 責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不
27 得不更舉反證，此乃民事訴訟法第277條舉證責任分配之原
28 則。本件被上訴人不爭執系爭不動產土地登記申請書、土地
29 及建築改良物所有權買賣移轉契約書、系爭契約其上印文之
30 真正，依上說明，即應就其主張係遭上訴人或周廷錦盜蓋乙
31 節，負舉證之責。查：

01 (1)系爭不動產原登記於被上訴人名下，系爭土地（應有部分20
02 000分之727）及系爭建物（應有部分各2分之1）於102年11
03 月19日以買賣為原因（中和地政收件字號102年北中地登字
04 第297730號，原因發生日期為102年9月30日）移轉登記予上
05 訴人、系爭土地（應有部分20000分之3462）於103年3月28
06 日以買賣為原因（中和地政收件字號103年北中地登字第070
07 290號，原因發生日期為103年3月3日）移轉登記予上訴人，
08 而被上訴人係於00年0月00日出境、迄至105年10月22日入
09 境，上開原因發生即系爭契約簽立與辦理系爭不動產所有權
10 移轉登記予上訴人時，被上訴人均不在國內，業如不爭執事
11 項(二)、(三)、(五)所述，並有被上訴人入出國日期證明書、系爭
12 不動產登記謄本、中和地政110年9月16日函附之系爭不動產
13 土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書
14 及其附件資料、系爭契約等件在卷可稽（見原審卷一第53、
15 71至79、107、155至191、213至227、257至259、265至267
16 頁）。又被上訴人之父丁○○於000年00月0日出境後，迄至
17 102年11月1日始入境，嗣後丁○○又於000年00月00日出
18 境，直至103年10月31日始再入境，有丁○○之入出國日期
19 證明書附卷可憑（見原審卷一第343頁），顯見系爭契約簽
20 立與辦理系爭不動產所有權移轉登記予上訴人時，丁○○亦
21 不在國內。

22 (2)承辦系爭不動產移轉登記之代書即證人丙○○於本院證述：
23 「（問：中和地政事務所函覆移轉登記之資料、102年9月30
24 日、103年3月3日不動產買賣契約書，是否你承辦？承辦之
25 經過為何？）答：…周廷錦當時是打電話通知我們叫我們過
26 去，說有不動產要移轉，我們過去錦昌公司，當時有周廷
27 錦、還有公司員工…當時去公司做蓋章，所有的章都是在公
28 司蓋的，乙○○的章也是在公司蓋的，我們到的時候印章就
29 已經放在桌上…周廷錦就授權我當場蓋章，就是上開提示的
30 移轉登記資料、買賣契約書，我記得不是一次蓋章，分幾次
31 蓋章不記得，蓋章時周廷錦都在場…都是在公司在周廷錦面

前所蓋章。」、「（問：證人於原審證述102年9月30日、103年3月3日之不動產買賣契約書是立約當日用印，且是丁○○交付乙○○的印章給證人用印？但根據丁○○的入出境資料均不在臺灣…證人是否可以再確認說明？）答：當時一直有在做移轉，無法記得非常清楚，有時候在公司蓋，有時候去丁○○家蓋，分很多次蓋，無法記得不動產移轉契約書哪一份分別是何人面前及在何處用印。原審的上開證述應該有點記憶模糊，應該以在鈞院作證的比較準確。」、「（問：依你在本院的證述，中和地政事務所函覆移轉登記之資料、102年9月30日、103年3月3日不動產買賣契約書…乙○○的印章應該是周廷錦在錦昌公司交給你的？）答：應該是。」、「（問：若有授權書，是否會跟上開契約資料放在一起？但本件並沒有相關的授權書提出？）答：是，如果有，我應該會放在一起。」、「（問：…就本件移轉系爭不動產的部分，事前或事後都沒有再為任何確認授權的問題？）答：因為之前的都沒有爭議，所以沒有特別做。」（見本院卷第360至363頁），可知丙○○業於本院證述確認系爭不動產移轉登記資料即土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、系爭契約上被上訴人之印文，均係周廷錦在上訴人公司交付被上訴人之印章予其用印，周廷錦並無提出相關授權書予丙○○，丙○○亦未再為確認被上訴人有無授權周廷錦以被上訴人印鑑蓋用於上開文件等情。而丙○○上開證述用印之過程，核與丁○○之入出國日期相符，則其於原審證述係丁○○交付被上訴人之印章給其用印云云，顯非可採。

(3)任職上訴人公司擔任會計記帳之證人戊○○證述：「（問：證人是否知悉…〈即系爭不動產原登記於原告即被上訴人名下，嗣於102年11月19日、103年3月28日以買賣為原因移轉登記予被告即上訴人等事實〉？…提示本院〈即原審〉卷第107頁至227頁之相關資料）答：我只知道部分的內容，當時被告公司向原告買系爭土地跟系爭建物，因為我當時在被告

01 公司記帳有記到，周廷錦有給我上開不動產交易的土地增值
02 稅、契稅、房屋稅等單據，也有跟我說要轉帳相關款項給原
03 告。…兩造買賣的價金我一開始不曉得，是周廷錦跟我說要
04 轉帳多少錢給原告，我就照轉，也有一起辦理繳納相關的稅
05 捐。」、「（問：有無看過102年9月30日不動產買賣契約
06 書、103年3月3日不動產買賣契約書？提示…）答：我有看
07 過，是代書拿給我看的，因為代書要我轉這個錢，轉到原告
08 的戶頭。」、「（問：是否知悉錦昌公司於102年9月30日匯
09 款280萬元、102年12月12日匯款25萬元給原告乙○○？另於
10 103年3月3日匯款904萬179元給原告乙○○？…提示…）
11 答：280萬、25萬元匯款給原告是我辦理，我記得這是中和
12 房子50、52、56號的房屋款。另外904萬179元的部分土地
13 款。」、「（問：彰化商業銀行臺北分行帳號000000000000
14 00號、戶名乙○○之帳戶是否由被告公司掌握使用？…）
15 答：那時候是放在公司給我管理，因為當時原告沒有在台
16 灣，帳戶的款項要進進出出，帳戶是由丁○○給我的，丁○
17 ○、乙○○的銀行印章是由周廷錦保管，因為丁○○、乙○
18 ○沒有在台灣，丁○○都知道這些事情，如果丁○○有在台
19 灣，要使用印章，也會來公司拿。現在印章早就被丁○○拿
20 回去，我記得當時印章是老闆周廷錦在保管，我這邊只有乙
21 ○○、丁○○…的存摺都在我那邊保管，現在都交還給丁○
22 ○保管。」、「（問：證人僅有保管存摺，那關於匯款需要
23 用印等事項，是如何進行？）答：我開提款憑條給周廷錦用
24 印，用印之後再匯款到乙○○的帳戶。」、「（問：證人是
25 否看過此份『印章移交（自己管理）』手寫資料？…提示本
26 院卷第55頁）答：我看過，這是丁○○寫的，因為丁○○要
27 求把印鑑章還給他，周廷錦就把相關印章拿給我蓋在這份手
28 寫資料上，然後就把印鑑章全部還給丁○○。」、「（問：
29 證人方才所指交還給丁○○的印章是指印鑑章？）答：就是
30 指手寫資料上的相關印章，包含印鑑章。我只有保管便章，
31 其他比較重要的印章（含印鑑章），都是周廷錦保管，放在

01 保險箱裡面。」、「（問：上述丁○○、傅和珠、周德純、
02 乙○○、周明宜的帳戶由你保管，這些帳戶裡面的款項是屬
03 於被告公司，還是屬於上面五個人個人或公司與個人混
04 合？）答：民國60幾年的時候，這些帳戶都是人頭戶，之前
05 是給被告公司使用，我不太清楚用途，後來在手寫資料移交
06 印章那天就沒有做人頭戶，就全部還給他們了。…」（見原
07 審卷一第398至403頁）；及被上訴人系爭帳戶係於102年11
08 月7日轉提50萬9227元、103年3月25日轉提270萬2406元繳納
09 系爭不動產稅費，有系爭不動產之土地增值稅及房屋稅繳款
10 書、系爭帳戶交易明細及交易憑證資料等件在卷可按（見原
11 審卷一第161、167、169、217頁，本院卷第162、169、171
12 頁），可知被上訴人系爭帳戶及丁○○帳戶自60年間即交由
13 上訴人使用，並由戊○○保管上開帳戶存摺，由周廷錦保管
14 被上訴人及丁○○之印章（含印鑑章），嗣後雖已交還，然
15 於系爭契約簽立即102年9月30日、103年3月3日，以及系爭
16 不動產102年11月19日、103年3月28日辦理移轉登記予上訴
17 人時，系爭帳戶存摺仍置上訴人公司，由戊○○加以保管，
18 被上訴人印章（含印鑑章）亦由周廷錦保管中，上訴人於10
19 2年9月30日匯款280萬元、102年12月12日匯款25萬元、103
20 年3月3日匯款904萬179元即系爭契約所載價金至系爭帳戶，
21 以及系爭帳戶於102年11月7日轉提50萬9227元、103年3月25
22 日轉提270萬2406元繳納系爭不動產之上開稅捐，均係由戊
23 ○○依周廷錦指示辦理。

24 (4)稽諸被上訴人稅務電子閘門財產所得調件明細表、財政部北
25 區國稅局中和稽徵所112年4月20日函及所附被上訴人105年
26 度綜合所得稅結算申報等件所示（見本院卷第381至391、39
27 7至402頁），其於102年至104年間亦無任何不動產買賣交易
28 所得之相關申報資料。綜參上情，可知被上訴人係於00年0
29 月00日出生、迄至105年10月22日入境，丁○○於000年00月
30 0日出生後，迄至102年11月1日始入境，嗣又於000年00月00
31 日出生，直至103年10月31日始再入境，即系爭契約簽立之1

02年9月30日、103年3月3日，以及系爭不動產102年11月19日、103年3月28日辦理移轉登記予上訴人時，被上訴人及其父丁○○均不在國內，系爭不動產土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、系爭契約之被上訴人印文，均係周廷錦在上訴人公司交由代書丙○○用印，周廷錦並無提出相關授權書予丙○○，丙○○亦未再為確認被上訴人有無授權周廷錦以被上訴人印鑑蓋用於上開文件，斯時系爭帳戶存摺仍置於上訴人公司，由戊○○加以保管，被上訴人印章（含印鑑章）亦由周廷錦保管中，上訴人於102年9月30日匯款280萬元、102年12月12日匯款25萬元、103年3月3日匯款904萬179元即系爭契約所載價金至系爭帳戶，以及系爭帳戶於102年11月7日轉提50萬9227元、103年3月25日轉提270萬2406元繳納系爭不動產之上開稅捐，均係由戊○○依周廷錦指示辦理，被上訴人於102年至104年間亦無任何不動產買賣交易所得之相關申報資料等節，堪認被上訴人主張伊長期旅居美國，於系爭不動產移轉期間均在國外未入境國內，無出售系爭不動產之意思表示、未與上訴人成立系爭契約，乃周廷錦未經伊同意盜蓋伊存放在上訴人公司之印鑑於系爭契約及移轉登記等相關文件，以買賣為原因將系爭不動產移轉登記為上訴人所有等情，堪以採信，即被上訴人就其於系爭不動產土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、系爭契約上之印文，係周廷錦所盜蓋，已盡舉證之責。

2.上訴人抗辯：系爭不動產確實為家族資產一部，且在周廷錦、丁○○二人全權進行主導下完成分配，依丁○○之親筆傳真，可以證明丁○○確實全權代理乙○○，對於系爭不動產之移轉，知之甚詳云云。查，系爭不動產原登記於被上訴人名下，依民法第759條之1第1項規定，即推定被上訴人為適法之所有權人，至系爭土地於重測前即63年2月28日即登記至被上訴人、上訴人法定代理人甲○○之名下，權利各2分之1（系爭土地重測前之土地登記簿，見本院卷第217頁），

01 斯時二人皆尚未成年，被上訴人現仍為上訴人股東等情，無
02 從憑以認定被上訴人非系爭不動產所有權人。另102年2月5
03 日之代書傳真及萬順大樓土地面積明細表（見本院卷第69、
04 71頁），僅係提供萬順大樓、華中園需如何作價移轉之建
05 議，且無任何人署名其上；上證5即丁○○帳冊節錄影本
06 （見本院卷第73頁），已為被上訴人否認真正（見本院卷第
07 190頁），且觀諸其內容亦無系爭不動產之相關記載，以上
08 均無從據為有利上訴人之認定。而上訴人所提102年2月27日
09 丁○○傳真信函稱：「錦兄（按：即周廷錦）：①有關錦昌
10 之改組問題，兄提出構想要把明宜之股份轉移到德純與德粹
11 二人之股份組合上，請兄即可進行。…②弟去年回台時拜託
12 兄處理弟之不動產事項，即把弟之不動產轉移到德純與德粹
13 之問題，請兄加速進行，因大家之年事已高，不趕快進行不
14 行了，因政府之政策隨時都會有改變之可能。…」（見原審
15 卷二第39頁）、103年3月17日丁○○傳真信函稱：「錦兄：
16 …今後我們之土地轉移我們自做，不必再通知他要他配合就
17 行了。」（見原審卷二第41頁），均無系爭不動產之相關記
18 載；況依上訴人所提104年9月15日丁○○傳真稱：「…目前
19 已分配好之樓房產權有多處有失公平合理之地方需要改正如
20 下：（1）萬順大樓-地上1樓即50號、52號、56號前登記德
21 至與德粹名下，為何改登記在錦昌公司名下，此需改回給前
22 之持有人德至與德粹名下…」（見原審卷二第43頁），可知
23 丁○○就系爭建物應有部分各2分之1原登記被上訴人名下，
24 嗣於102年11月19日以買賣為原因移轉登記予上訴人，亦加
25 以質疑，並表明應改回給被上訴人名下，足見丁○○不知系
26 爭契約、且未曾同意系爭不動產上開移轉登記予上訴人乙
27 事。是上訴人此部分抗辯，不足採信。

28 3.上訴人抗辯：與本案相同時期，伊尚有委託代書辦理被上訴
29 人或其家族成員有關之不動產移轉登記作業，斯時被上訴
30 人、丁○○亦皆不在國內；而丁○○彰化銀行中和分行0000
31 000000000000帳戶於102年9月25日轉提600萬元至上訴人00000

00000000000000000000帳戶（見本院卷第122頁），經上訴人查詢公司留存之該筆轉帳傳票，承辦人於傳票上註記：「42123-9鞏轉錦昌50、52、56號土地過戶用」（按：即系爭土地，見本院卷第259頁），足證丁○○早已明確知悉系爭不動產之移轉登記作業云云。惟查，上訴人於本案相同時期，尚有委託代書辦理被上訴人或其家族成員有關之不動產移轉登記作業，與系爭不動產係屬二事；而上開轉帳傳票之註記乃上訴人公司承辦人所為，丁○○於000年00月0日出境後，迄至102年11月1日始入境，於其帳戶102年9月25日轉提600萬元至上訴人上開帳戶時，並不在國內，且斯時丁○○帳戶存摺仍交由上訴人會計戊○○保管，印章則由周廷錦保管，已如前述，足徵上開轉提款項顯非丁○○所為；況依104年9月15日丁○○傳真內容，足徵丁○○不知系爭契約、且未曾同意系爭不動產上開移轉登記予上訴人乙事，亦如前述，上訴人此部分抗辯，無足採取。

- 4.上訴人抗辯：依被上訴人系爭帳戶明細，102年11月7日轉提50萬9227元、103年3月25日轉提270萬2406元繳納系爭不動產稅費，該等費用均應由出賣人即被上訴人負擔，被上訴人或丁○○顯知悉且同意系爭不動產買賣甚明；上訴人將系爭不動產買賣價款存入系爭帳戶後，系爭帳戶旋於103年5月16日支出780萬元，係流入由被上訴人家族成員全權主導之昶升投資有限公司（下稱昶升公司）彰化銀行中和分行帳戶，而該交易憑證資料上有手寫字跡載明「股東還款」（見本院卷第173、145頁），足徵系爭帳戶為被上訴人或丁○○實際管理使用，被上訴人主張未實際收受系爭不動產價款，並非事實云云。惟查，系爭契約所載價金匯至系爭帳戶，以及系爭帳戶轉提現金繳納系爭不動產上開稅捐，均係由戊○○依周廷錦指示辦理，已如前述；又系爭帳戶於103年5月16日經提領780萬元，於同日存入昶升公司上開帳戶，被上訴人及丁○○均不在國內，且斯時被上訴人帳戶存摺仍交由上訴人會計戊○○保管，印章則由周廷錦保管，足徵上開提領780

萬元、手寫字跡載明「股東還款」及存入昶升公司上開帳戶等節，均非被上訴人或丁○○所為；況依104年9月15日丁○○傳真內容，足徵丁○○不知系爭契約、且未曾同意系爭不動產上開移轉登記予上訴人乙事，亦如前述，是上訴人所舉前述事證，尚不足證明被上訴人或丁○○知悉且同意系爭不動產買賣，而有受領系爭不動產價款之事實，此部分抗辯，亦無可採。

5.從而，被上訴人主張伊無出售系爭不動產之意思表示、未與上訴人成立系爭契約，其於系爭不動產移轉登記資料即土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、系爭契約上之印文，係周廷錦所盜蓋，已盡舉證之責，係屬可採。上訴人就其抗辯系爭不動產之買賣、移轉乃由被上訴人之父丁○○全權代理，且為被上訴人所知悉、同意云云，即被上訴人有授權或同意周廷錦蓋用其所保管之被上訴人上開印章，於系爭契約及系爭不動產移轉登記資料乙節，並未舉證以實其說，上開抗辯，不足採信。

(二)被上訴人請求塗銷系爭不動產之所有權移轉登記，係屬有據：

1.按無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力，民法第118條第1項定有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又不動產之登記原因無效或得撤銷時，在第三人取得該不動產權利前，真正權利人對於登記名義人仍得主張權利，請求登記名義人塗銷其登記（司法院院字第1919號解釋、最高法院40年度台上字第1892號判例、106年度台上字第1427號判決意旨參照）。

2.查系爭不動產土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、系爭契約之被上訴人印文，均為周廷錦所盜蓋，被上訴人並未與上訴人成立系爭契約，亦未授權或同意上訴人辦理系爭不動產之所有權移轉登記，兩造間並無買賣

01 系爭不動產與移轉所有權登記之合意，則上訴人持系爭不動
02 產土地登記申請書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約
03 書，於102年11月19日、103年3月28日申辦系爭不動產之所有
04 權移轉登記即屬無權處分，被上訴人復未追認，上訴人上
05 開所有權移轉登記之物權行為對被上訴人自不生效力，被上
06 訴人仍屬系爭不動產之真正所有權人，而系爭不動產因遭上
07 訴人登記於其名下，致被上訴人所有權登記權屬狀態與事實
08 不合，自屬妨害被上訴人對系爭不動產之所有權，則其依民
09 法第767條第1項中段規定，請求上訴人塗銷(1)系爭土地（應
10 有部分20000分之727）、系爭建物（應有部分各2分之1）於
11 102年11月19日之所有權移轉登記；(2)系爭土地（應有部分2
12 0000分之3462）於103年3月28日之所有權移轉登記，均屬有
13 據，應予准許。又被上訴人起訴以單一之聲明，主張數項訴
14 訟標的之法律關係，並請求法院選擇其一為勝訴判決，此為
15 訴之選擇合併，本院既認被上訴人依民法第767條第1項中段
16 規定之請求有理由而為其勝訴判決，則被上訴人其餘請求權
17 部分，自無庸再予審認，附此說明。

18 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求(一)
19 上訴人應將系爭土地（應有部分20000分之727）、系爭建物
20 （應有部分各2分之1），以中和地政收件字號102年北中地
21 登字第297730號，於102年11月19日以買賣為原因之所有權
22 移轉登記予以塗銷；(二)上訴人應將系爭土地（應有部分2000
23 0分之3462），以中和地政收件字號103年北中地登字第0702
24 90號，於103年3月28日以買賣為原因之所有權移轉登記予以
25 塗銷，均有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核
26 無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
27 由，應駁回其上訴。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1

01 項、第78條，判決如主文。

02 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日

03 民事第六庭

04 審判長法 官 周美雲

05 法 官 汪曉君

06 法 官 游悅晨

07 正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
09 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
10 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
11 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
12 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
13 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
14 者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

16 書記官 王詩涵